

Wohnen im Alter

- 1. Lebensphasen und Wohnbedürfnisse**
- 2. Alter und Gesellschaft**
- 3. Wohnformen**
- 4. Immobilie im Alter**
- 5. Finanzielle Aspekte**
- 6. Zusammenfassung**
- 7. Fragen & Antworten**

Lebensphasen und Wohnbedürfnisse



Was gilt es zu berücksichtigen



- Lebenssituation
- Gesundheitszustand
- Persönliche Bedürfnisse
- Finanzielle Möglichkeiten

Je früher Sie sich mit der Frage Ihrer persönlichen Wohnform im Alter befassen, desto freier sind Sie (noch) in Ihren Entscheidungen.



Was brauche ich, um mich im Alter wohl zu fühlen?

- Alter ist nicht gleich Alter
 - Wohnformen und Wohnbedürfnisse – Chancen der Selbständigkeit
 - Lebensgeschichtliche Prägung der Wohnbedürfnisse und Wohnästhetik
- **Wohnbedürfnisse und Lebensphasen sind heute individueller als früher**

Alter und Gesellschaft



Die «neuen Alten»



- **Zwei Altersgenerationen**
 - Zwischen 60 und 80 Jahren
 - Über 80-Jährige
- **Arbeitswelt hat sich verändert**
- **Verändertes Selbstbewusstsein**

Schweiz		
Altersstruktur	2010	2030
0-39 Jahre	3'717'000	3'730'000
40-64 Jahre	2'797'000	2'893'000
65-79 Jahre	962'000	1'430'000
80+ Jahre	382'000	685'000

Quelle: wohnen60plus: Wie wohnen wir in der Zukunft? H.U. Amacher

Planen und vorsorgen im Alter



- Testament
- Schenkung / Übertrag an Kinder
- Patientenverfügung
- Erbteilungen / Erbvorbezug
- ...





Was brauche ich, um mich im Alter wohl zu fühlen?

- Grüne Umgebung?
 - Gesellschaft Gleichgesinnter?
 - Entlastung im Alltag?
 - Möglichst viel Unabhängigkeit?
 - Lebe ich alleine oder mit meinem Partner zusammen?
-
- Sich der Bedürfnisse bewusst werden
 - Sich mit der Thematik auseinander setzen und schrittweise planen

Wie würden Sie gerne im Alter wohnen?



- Objektpräferenzen mit Prioritäten definieren (Wohnform)
 - Persönliche und objektive Bewertungskriterien beachten
 - Wie und wo finde ich die richtigen Anlaufstellen und Unterstützung?
-
- Sich der Bedürfnisse bewusst werden
 - Wann ist der richtige Zeitpunkt



Privat

- Mietwohnung
- Eigentumswohnung
- Einfamilienhaus
- Mehrgenerationenhaus
- Alterswohnung

Organisiert

- Selbstverwaltete Wohn- oder Hausgemeinschaften
- Kombinierte Wohn- und Betreuungsangebote
- Wohnen mit Serviceleistungen
- Private Seniorenresidenzen

Institutionell

- Altersheim
- Pflegeeinrichtungen

Anpassungen Eigenheim



- Körperliche und Mentale
Veränderungen berücksichtigen
- Erhöhtes Sicherheitsbedürfnis
- **Umbauten bedürfen einer Planung
und Unterstützung**

Beispiele:

- Hindernisse
- Bodenbeläge
- Nasszellen
- Treppen / Lifte
- Handläufe
- Etc.

Immobilien «im Alter»



Übersicht Immobilien im Alter



- **Sollen / Wollen wir hier wohnen, bis sich zwingend etwas ergibt?**
- **Haben wir jemanden der das Haus übernehmen könnte?**
 - Welche für Voraussetzungen braucht es dafür?
 - Wann ist der richtige Zeitpunkt?
 - Worauf sollte geachtet werden?
- **Was, wenn wir es verkaufen wollen**
 - Wieviel ist das Haus wert?
 - Wann ist der richtige Zeitpunkt?
 - Kaufen wir eine Wohnung?
 - Mieten wir eine Wohnung?
 - Was bedeutet dies steuerlich?
- **Was, wenn wir das Haus vermieten?**
 - Vor- und Nachteile



Eigenheim behalten (in der Familie):

- Was bedeutet dies Finanziell ?
- Wichtig ist, die Immobilie - wenn irgendwie möglich - regelmässig unterhalten / sanieren
- Umbauten / Anpassungen planen
- Übergabe an Kinder mit Wohnrecht / Nutzniessung



Immobilie (angepasste) kaufen :

- + Tiefere Kosten (Hypothekarzins)
- + Abzug der Hypothekarzinsen bei den Steuern
- + Grundstückgewinnsteuern können teilweise übertragen werden
- + Solide Geldanlage
- Mehr Verantwortung
- Kapital notwendig
- Finanzierung (Banken oder Alternative)
«Unterhaltskosten»
- Eigenmietwert (bis 2029)



Immobilie mieten:

- + Mehr Mobilität, weniger Verantwortung
- + Kein Kapital notwendig
- + Tiefere Unterhaltskosten
- + Kein gebundenes Kapital
- + Kein Eigenmietwert (entfällt ab 2029)
- Höhere Kosten (Miete)
- Kein Abzug der Hypothekarzinsen bei den Steuern
- Grundstückgewinnsteuern beim verkauf fällig



Wohnrecht / Nutzniessung

Der Nutzniesser

- darf das Objekt nutzen
- darf die Liegenschaft selber bewohnen oder vermieten
- hat Recht auf Fremderträge (Mieten, Zinsen)
- kommt für Unterhalt, Hypotheken, Versicherungen, grössere Reparaturen auf

Der Wohnberechtigte

- darf im Objekt oder in Teilen davon wohnen
- darf die Liegenschaft oder Teile davon ausschliesslich selber bewohnen
- hat kein Recht auf Fremderträge
- kommt für den gewöhnlichen Unterhalt sowie Heiz- und Nebenkosten auf



Immobilie verkaufen:

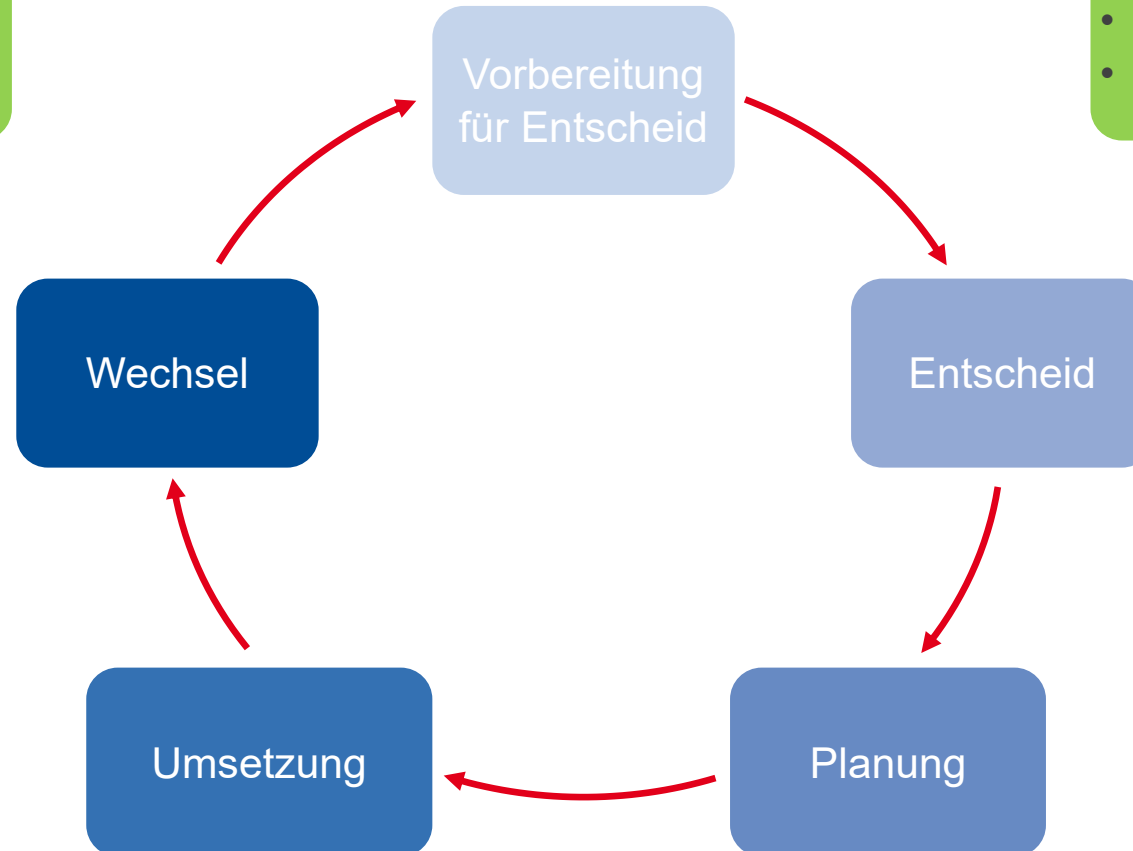
- Ein Verkauf mit Unterstützung ist empfehlenswert
- Der Verkauf beginnt mit einer professionellen Marktwertschätzung
- Verkauf und Kauf einer neuen Immobilie kann sehr anspruchsvoll sein
- Ein Verkauf ohne professionelle Unterstützung birgt viele Risiken
- Ein professioneller Verkauf ist sehr zeitintensiv und kann emotional herausfordernd sein

Wechsel der Wohnsituation



Sich Zeit geben, aber
Schritt um Schritt
angehen

- Informieren
- Unterstützung



Finanzielle Aspekte



Haushaltsausgaben in der zweiten Lebenshälfte



Das Konsumverhalten von Frauen und Männern variiert in Abhängigkeit von Einkommen und Lebensstil.

Zwei interessante Punkte:

- Gut drei Fünftel, also 60% aller Haushaltsausgaben entfallen auf Konsumgüter und Dienstleistungen
- Für Wohnen und Energie entfallen zwischen 15% und 18%

→ Mit dem Lebensalter steigen in der Regel die Ausgaben für Gesundheit und Gesundheitspflege.

Finanzielle Fragen



- **Welches sind die Überlegungen beim Entscheid Rente oder Kapital aus der Pensionskasse?**
- **Mit welchen Einnahmen können Sie nach der Pensionierung rechnen?**
- **Welche Möglichkeiten der Einkommenssicherstellung nach der Pensionierung gibt es?**
- **Welche Möglichkeiten gibt es, seinen Nachlass zu regeln?**
- **Vorbezug und Aufschub der Altersrente**

Finanzielle Fragen in Bezug auf Immobilien



- Tragbarkeit der Immobilie im Alter / nach der Pensionierung
- Hypothek im Rentenalter (Festhypothek oder Saron)
- Steuern beim Verkauf oder Wechsel des Eigentums
- Wohnrecht / Nutzniessung
- Steuern (Vermögenssteuer / Einkommenssteuer)

Finanzielle Auswirkungen beim Verkauf



Grundstückgewinnsteuern

- Der Wertzuwachs durch ein gekauftes und zu einem späteren Zeitpunkt wieder verkaufte Grundstück muss erfasst und besteuert werden.
- Die Steuer wird allein vom Verkäufer geschuldet. (Achtung beim Verkauf)
- Kantonal unterschiedlich geregelt
- Besitzdauer (Eigennutzung) hat Einfluss auf die Steuer
- Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!
- Unterscheidung zwischen wertvermehrenden und werterhaltenden Aufwendungen
- Immer Situativ anzuschauen an wen verkauft oder verschenkt wird.

Finanzielle Auswirkungen beim Verkauf



Handänderungssteuern

Die Grundlage ist der Verkaufspreis. Es sind verschiedene Abgaben und Gebühren zu entrichten.

- **Handänderungssteuer** 1% vom Verkaufspreis
- **Grundbuchgebühren**
(Eintragung / öffentliche Beurkundung) 0.4% vom Verkaufspreis
- **Grundpfandrechte**
ca. 0.1% -0.15 % der Pfandsomme bzw. des Erhöhungsbetrages

Zusammenfassung





Die meisten Menschen möchten solange und sicher wie möglich in ihrem Zuhause wohnen bleiben. Dann ist es jedoch in den meisten Fällen nötig, sein Haus oder seine Wohnung an die veränderten Bedürfnisse im Alter anzupassen.

- **Planen Sie rechtzeitig**
- **Wählen Sie die optimale Wohnform bezüglich Komfort und Sicherheit**
- **Eigene Wohnung passend gestalten**
- **Lassen Sie sich individuell beraten**

Fragen & Antworten

